NG AIK GUAN

v.

NG TEIK HUAT

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED PK
[RAYUAN SIVIL NO. 11-48-88]
11 MEI 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Milikan kosong rumah - Perjanjian diantara kedua pihak - Dibenarkan menduduki rumah atas syarat membayar ansuran - "Bare licence" atau "licence coupled with equity" - Balasan - Fakta-fakta berkaitan - Perjanjian tamat apabila tempoh bayaran ansuran tamat.*

Mengikut satu perjanjian diantara kerajaan negeri Pulau Pinang dan perayu P yang bertarikh 17 Disember 1965, P telah diberi rumah kos rendah (rumah berkenaan) dimana hanya P dan tanggungannya yang dibenarkan menduduki rumah berkenaan. Walaubagaimanapun, pada 1 Januari 1966, P telah membenarkan penentang N (seorang yang bukan tanggungan P) menduduki rumah itu selagi dia membayar bil-bil letrik, air dan cukai pintu dan ansuran kepada kerajaan Pulau Pinang yang sepatutnya dibayar oleh P. N juga telah membayar balasan sebanyak RM300 kepada P. Ansuran tersebut telah tamat dibayar pada 1980.

Tuntutan P untuk milikan kosong rumah berkenaan telah ditolak oleh Majistret dan P merayu keputusan tersebut.

Soalan untuk Mahkamah ialah hubungan diantara P dan N iaitu sama ada "bare licence" atau "licensee coupled with equity".

Diputuskan:

[1] Oleh kerana terdapat balasan dalam kes ini dan merujuk kepada semua fakta-fakta, iaitu pembayaran bil-bil letrik, air dan cukai pintu dan ansuran tersebut oleh N tanpa sebarang tindakan oleh P untuk mengusirnya dan juga kerana N mempunyai milikan ekslukif rumah tersebut, transaksi tersebut diantara P dan N bukanlah "bare licence".

[2] Tidak ada bukti bahawa P membeli rumah berkenaan untuk N atau keterangan bahawa rumah itu akan menjadi hak N selepas semua ansuran itu dibayar.

[3] (a) Mengikut keterangan N, dia dibenarkan menduduki rumah berkenaan dengan syarat dia membayar ansuran kepada kerajaan Pulau Pinang. Oleh itu, N mempunyai hak untuk tinggal dirumah itu selama dia membuat pembayaran ansuran;

(b) walaubagaimanapun, tempoh bayaran ansuran telah tamat pada 1980 dan ini bererti tempoh perjanjian itu sendiri telah tamat - maka N hendaklah memulangkan semula rumah itu kepada P.

[Rayuan P dibenarkan.]

Kes-kes dirujuk:

Errington v. Errington & Anor. [1952] 1 All ER 149
Kim Guan & Co. Sdn. Bhd. v. Yong Ngee & Sons Sdn. Bhd. [1983] CLJ (Rep) 19
Lim Kim Chet & Anor v. Multar bin Masngut [1984] 1 CLJ (Rep) 23
Mok Heng Chee v. Yap See Hoi & Ors. [1981] 2 MLJ 321
President District Council, Batu Pahat v. Lo Hung Tan [1983] CLJ (Rep) 331
Tan Swee Hoe Co. Ltd. v. Ali Hussain Bros [1980] 1 MLJ 89

Watt or Thomas v. Thomas [1947] AC 484
Woo Yew Chee v. Yong Yong Hoo [1979] 1 MLJ 131
Yan Heng Fang v. Public Prosecutor [1982] 2 MLJ 355
Yong Tong Hong v. Siew Soon Wah & Ors. [1971] 2 MLJ 105; [1973] 1 MLJ 133

Bagi pihak perayu - David Hoon Tai Wee; M/s. Hoon & Co.
Bagi pihak penentang - Lourdunathan Andrew; M/s. Andrew & Co.

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamed PK:

Perayu (plaintif dalam Guaman Sivil Mahkamah Majistret Balik Pulau No. 12 tahun 1981) menuntut supaya diberikan milikan kosong rumah No. 20 Lorong Nelayan (1), Teluk Bahang, Pulau Pinang, ganti rugi dan kos. Tuntutan itu ditolak oleh Majistret dengan kos. Beliau merayu ke Mahkamah ini.

Oleh sebab ini adalah satu rayuan saya memakai prinsip yang sepatutnya dipakai oleh Mahkamah rayuan terhadap keputusan fakta yang dibuat oleh Majistret berkenaan. Prinsipnya adalah seperti yang dikatakan oleh Lord Thankerton dalam kes *Watt or Thomas v. Thomas* [1947] AC 484 di 487:

> Where a question of fact has been tried by a Judge without a jury, and there is no question of misdirection of himself by the Judge, an appellate Court which is disposed to come to a different conclusion on the printed evidence, should not do so unless it is satisfied that any advantage enjoyed by the trial Judge by reason of having seen and heard the witnesses, could not be sufficient to explain or justify the trial Judge's conclusion;

Prinsip ini telah banyak kali diterima oleh Mahkamah di negara kita. Antaranya lihat *Kim Guan & Co. Sdn. Bhd. v. Yong Ngee & Sons Sdn. Bhd.* [1983] CLJ (Rep) 19 PC, *Lim Kim Chet & Anor. v. Multar bin Masngut* [1984] 1 CLJ (Rep) 23 PC; *Yang Heng Fang v. PP* [1982] 2 MLJ 355 FC.

Sebaliknya:

> an Appellate Court is in as good a position to evaluate as the trial Court where the latter has made inference from findings of facts

seperti yang dikatakan oleh Wan Suleiman F.J. dalam kes President District Council, *Batu Pahat v. Lo Hung Tan* [1983] CLJ (Rep) 331 FC.

Demikian juga adalah terbuka bagi Mahkamah ini untuk mengenepikan sesuatu keputusan undang-undang yang dibuat oleh Majistret.

Setelah meneliti Rekod Rayuan ini saya terima fakta bahawa:

(a) perayu diberi rumah berkenaan oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang mengikut perjanjian di antara Kerajaan Negeri dengannya bertarikh 17 Disember 1965;

(b) salah satu daripada syarat perjanjian itu ialah perayu dilarang membenarkan mana-mana orang lain selain daripadanya dan tanggungannya (dependants) menduduki rumah itu;

(c) penentang bukanlah tanggungannya;

(d) rumah itu adalah rumah kos rendah;

(e) Perayu membenarkan penentang menduduki rumah itu. Sebagai balasan perayu menerima RM300 daripada penentang.

(f) penentang dibenarkan menduduki rumah itu selagi dia membayar ansuran kepada Kerajaan Negeri yang sepatutnya dibayar oleh perayu;

(g) ansuran-ansuran itu dibayar oleh penentang yang juga membayar bil-bil letrik, air dan cukai pintu;

(h) penentang masuk menduduki rumah itu dan membayar ansuran mulai 1 Januari 1966. Ansuran-ansuran itu selesai dibayar 14 tahun kemudian;

(i) penentang masih tinggal di rumah itu sehingga sekarang.

Isu pertama yang perlu diputuskan ialah apakah bentuk hubungan di antara perayu dengan penentang. Peguam perayu menghujahkan bahawa hubungan di antara mereka hanyalah sebagai "bare licence". Peguam penentang menghujahkan bahawa penentang adalah "licensee coupled with equity". Ini disetujui oleh Majistret.

Soalan pertama yang perlu dijawab ialah adakah hubungan di antara perayu dan penentang hanya sebagai "bare licence".

Ujian samada sesuatu transaksi itu "licence or tenancy" adalah seperti yang disebut oleh Raja Azlan Shah, Pemangku Hakim Besar, Malaya (pada masa itu) dalam kes *Woo Yew Chee v. Yong Yong Hoo* [1979] 1 MLJ 131 FC:

> The ultimate test is the nature and quality of the occupancy: whether it is intended that the occupier should have a stake in the premises sublet or whether he should have only a personal privilege.

"Bare licence", mengikut its Edisi 16 (cuma edisi ini) pada muka surat 12 "... is a licence granted without valuable consideration to support it."

Dalam kes ini, terdapat balasan (consideration). Selain daripada itu fakta-fakta bahawa penentang membayar ansuran kepada Kerajaan Negeri, bil-bil letrik, air dan cukai pintu serta lamanya masa penentang menduduki rumah itu tanpa sebarang tindakan oleh perayu untuk mengusirnya dan bahawa penentang mempunyai milikan ekslusif rumah tersebut menunjukkan bahawa transaksi itu bukanlah "bare licence".

Soal seterusnya ialah adakah transaksi itu satu "licence coupled with equity". Peguam penentang merujuk kepada kes *Errington v. Erringon & Anor.* [1952] 1 All ER 149.

Rasanya, memadailah jika saya memetik nota ringkas (headnote) kes itu untuk menunjukkan fakta-fakta kes dan keputusan Mahkamah Rayuan, England itu:

> In 1936 a father bought a house for his son and daughter-in-law. He paid £250 in cash and borrowed £500 from a building society on the security of the house, the loan being repayable with interest by instalments of 15s. a week. The house was in the father's name, and he was responsible to the building society for the payment of the instalments. He told the daughter-in-law that the £250 was a present to her and her husband, handed the building society book to her, and said that if and when she and her husband had paid all the instalments the house would be their property. From that date onwards the daughter-in-law paid the instalments as they fell due out of the money given her by her husband. In 1945 the father died and by his will left the house to his widow. Shortly afterwards the son left his wife. In an action by the widow against the daughter-in-law for possession.
>
> Held: [i] the occupation of the house by the son and the daughter-in-law was not determined by the widow on demand, since they were entitled to remain in possession so long as they paid the instalments to the building society, and, therefore, they were not tenants at will of the premises.

> [iii] the daughter-in-law and her husband were licensees, having a permissive occupation short of a tenancy, but with a contractual or equitable right to remain in possession so long as they paid the instalments which would grow into a good equitable title to the house when all the instalments were paid, and, therefore, the widow was not entitled to an order for possession.

Prinsip ini telah diterima oleh Mahkamah di negara ini - lihat antara lain kes-kes *Yong Tong Hong v. Siew Soon Wah & Ors.* [1971] 2 MLJ 105 FC dan [1973] 1 MLJ 133 PC dan *Mok Heng Chee v. Yap See Hoi & Ors.* [1981] 2 MLJ 321 FC.

Pada pandangan saya, kes its. boleh dibezakan daripada kes ini. Dalam kes itu adalah nyata bahawa si bapa membeli rumah berkenaan untuk anak dan menantunya. Dalam kes ini tidak ada bukti bahawa perayu membeli rumah berkenaan untuk penentang. Penentang sendiri dalam keterangan berkata:

> I was allowed to stay [in] the house provided I pay the instalments to the State Government.

Juga tidak ada keterangan bahawa rumah itu akan menjadi hak penentang selepas semua ansuran itu dibayar.

Oleh itu perjanjian di antara perayu dan penentang bukanlah untuk menjadikan rumah itu kepunyaan penentang setelah ansuran selesai dibayar seperti dalam kes *Errington v. Errington*.

Tetapi itu tidak bererti penentang tidak mempunyai apa-apa hak ke atas rumah itu. Saya berpendapat kes ini adalah menyerupai kes *Tan Swee Hoe Co. Ltd. v. Ali Hussain Bros.* [1980] 1 MLJ 89 yang disahkan oleh Mahkamah Persekutuan dan dilaporkan dalam [1980] 2 MLJ 26.

Untuk mengikuti fakta dan keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes itu, memadailah jika dipetik nota ringkasnya (headnote):

> The plaintiffs, the landlords of the premises, claimed vacant possession of the premises and alleged that the defendants, the tenants, were in arrears of rent. Notice to quit had been given. The premises were not rent controlled. The defendants alleged that they had paid the sum of RM14,000 to the landlords and claimed that they were entitled to occupy the premises for so long as they wished on payment of rent regularly. They also alleged that the plaintiffs had refused to accept the arrears of rent. The learned trial Judge found as a fact that the defendants had paid the sum of RM14,000 to the plaintiffs.
>
> Held: [1] as the defendants had paid tea-money to the plaintiffs, and as the payment was induced and encouraged by the plaintiffs in that the defendants would be allowed to remain in occupation for as long as they desired on payment of the monthly rent, an equity had been created and the defendants were entitled to occupy the premises for a term of years to be determined, provided they observed the conditions;
>
> [3] considering the equity that had been created and the differences between the parties over the current rent, which could easily be remedied, the notice by the plaintiffs terminating the tenancy was of no effect.

Dalam kes ini penentang membayar RM300 kepada perayu. Kerana itu, mengikut keterangan penentang sendiri:

> I was allowed to stay [in] the house provided I pay the instalments to the State Government.

Oleh itu, bagi saya, dalam kes ini, penentang mempunyai hak untuk tinggal di rumah itu selama masa dia membayar ansuran itu kepada Kerajaan Negeri.

Tetapi, saya diingat ansuran itu kena dibayar kepada Kerajaan Negeri selama 14 tahun mulai 1 Januari 1966 dan tempoh itu telah tamat pada 31 Januari 1980. Ini bererti tempoh perjanjian itu sendiri telah tamat. Jika perjanjian itu telah tamat, maka penentang hendaklah memulangkan semula rumah itu kepada perayu.

Berdasarkan keputusan saya ini saya fikir tidaklah perlu bagi saya membincang persoalan-persoalan lain yang dihujahkan oleh Peguam perayu.

Saya perintahkan penentang memberi milikan kosong rumah berkenaan kepada perayu dalam masa tiga bulan daripada tarikh keputusan ini. Oleh sebab Peguam perayu mengesahkan bahawa perayu tidak hendak menuntut gantirugi, saya tidak membuat apa-apa perintah mengenai gantirugi. Kos di Mahkamah ini dan di Mahkamah Majistret diberikan kepada perayu.

Also found at [1991] 2 CLJ 1331